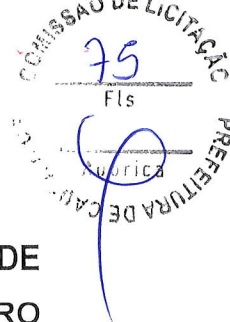




SECRETARIA MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA



LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA DETERMINAÇÃO DE VALOR LOCATIVO DE IMÓVEL URBANO SITUADO A AV. NOVA ALVORADA, Nº 500, BAIRRO MARECHAL RONDON, CAUCAIA (CE).

01. INTERESSADO: MUNICÍPIO DE CAUCAIA.

02. PROPRIETÁRIO: ASSOCIAÇÃO DE PAIS E MESTRES COMUNITÁRIOS DA ESCOLA SANTA RITA DE CÁSSIA

03. OBJETIVO: Determinação do **Valor Locativo** do imóvel mencionado em epígrafe com vistas ao funcionamento da Escola Santa Rita de Cássia, sito a Av. Nova Alvorada, n.º 500, Bairro Marechal Rondon, Município de Caucaia/CE.

04. PRESSUPOSTOS: Com vistas ao ajuizamento do valor locativo do imóvel em análise, foram adotados procedimentos no sentido de vistoriar o imóvel avaliando, para verificação de suas características físicas, locacionais, vocação de uso, infraestrutura urbana disponível, equipamentos comunitários, e outros.

05. VISTORIA:

5.1. Caracterização da Região: Trata-se de zona residencial do Marechal Rondon, com topografia plana, solo e subsolo de características argilo-arenosas, sendo a ocupação física dos espaços faz-se principalmente por imóveis de utilização familiar e de pequenos comércios.

Existem serviços públicos e privados como rede de água da cagece, iluminação pública, luz domiciliar, transporte coletivo, rede telefônica, rede de esgoto, pavimentação das ruas em pedra tosca e asfáltica.

06. POTENCIAL DE UTILIZAÇÃO: A área do imóvel é na principal avenida do bairro, tendendo a permanecer com a mesma vocação de uso presente, ou seja, albergando, residencias, pontos comerciais e a sua utilização para fins de educação escolar.

07. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO: Trata-se de imóvel com características educacionais, padrão popular, com área construída principal de 582,00 m², perfazendo a área total de 1.875,00 m² de acordo com levantamento executado "in loco" da área do imóvel a ser locado.

CARACTERIZAÇÃO FÍSICA.

O imóvel, objeto da determinação do valor locativo, dispõe das seguintes características construtivas e de acabamentos: 02(duas) recepções; 01(uma) secretária; 01(uma) biblioteca; 01(uma) cozinha; 02(dois) depósitos; sendo que um é para material de limpeza e o outro é para alimento; 14(quatorze) salas de aula; 01(uma) sala de aula para o infantil com banheiro; 06(seis) banheiros, sendo que: 02(dois) infantis, 02(dois) para funcionários e 02(dois) para adultos e uma quadra esportiva descoberta.

ESPECIFICAÇÕES CONSTRUTIVAS DAS BENFEITORIAS

A Coberta do prédio é de estrutura de madeira com telha cerâmica aparente, as elevações são em alvenaria e concreto armado, os revestimentos das paredes são em argamassa de cimento e areia, os pisos são em cerâmica, as portas e janelas tipo venezianas com grades de ferro e combogós, as paredes do prédio são pintadas com tinta hidrator, as paredes não são emmassadas, os banheiros possuem revestimento com azulejos até altura de 1,60m, instalações elétricas e hidro-sanitárias em regular estado de conservação.

08. MÉTODOS E CRITÉRIOS UTILIZADOS: As normalizações dos procedimentos Avaliatórios são elaboradas e regidas pela *NBR – 14653-2*, onde estabelece que “a metodologia avaliatória a ser utilizada deve alicerçar-se em pesquisa de mercado, envolvendo, além de preços comercializados e ou ofertados, as demais características e atributos que exerçam influência no valor”.

Terrenos – “*Método Comparativo dos Dados de Mercado*” com base em pesquisa mercadológica detalhada, homogeneizada e tratada estatisticamente.

Benfeitorias - “*Método do Custo de Reprodução*”, utilizando-se valores unitários adequados às benfeitorias específicas, valores unitários estes retirados de publicação técnica, a saber: i) Planilha Orçamentária PINI – TCPO, ii) Revista Construção Norte-Nordeste, bem como: iii) apropriação de custos e iv) Critério de Ross-Heideck para correções em função de vida útil, idade aparente e estado de conservação.

Valor Locativo - A determinação do *Valor Locativo* é feita a partir do valor de reposição do imóvel terreno ± benfeitorias, ao qual se aplica uma taxa de atratividade anual, em função do mercado.

09. DETERMINAÇÃO DE VALOR:

Cálculos Avaliatórios:

Terreno:

$$Vt = (\text{Área} \times \text{Preço Unitário Pesquisado por m}^2 - \text{Sefin})$$

$$Vt = 1.875,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 160,00 / \text{m}^2$$

$$Vt = \text{R\$ } 300.000,00$$

Benfeitorias:

$$Vb = (\text{Área} \times \text{CUB Região Nordeste - Pini} \times \text{Fator de Acabamento} \times \text{Fator de Depreciação})$$

$$Vb = 582,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.704,66 / \text{m}^2 \times 0,35 \times 0,40$$

$$Vb = \text{R\$ } 138.895,70$$

Valor Total do Imóvel:

$$VT = (\text{Valor do terreno} + \text{Valor das benfeitorias}) \text{ onde:}$$

$$VT = \text{R\$ } 300.000,00 + \text{R\$ } 138.895,70$$

$$VT = \text{R\$ } 438.895,70$$

Valor Locativo Mensal:

$$VL = (VT \times i) / N \quad \text{onde;}$$

$$VT = R\$ 438.895,70$$

N = nº de meses

i = 13,00% (Taxa de renda líquida média anual para imóveis no padrão do avaliando) logo:

$$VL = R\$ 438.895,70 \times 0,13 / 12$$

$$VL = R\$ 4.754,70$$

Importa o presente valor locativo na quantia arredondada de R\$ 4.750,00 / mês (quatro mil, setecentos e cinquenta reais) por mês.

10. CONCLUSÕES:

O valor acima se refere ao aluguel mensal nesta data com vistas ao funcionamento da Escola Santa Rita de Cássia, sito a Av. Nova Alvorada, n.º 500, Bairro Marechal Rondon, município de Caucaia/CE.

Este laudo é fornecido em três vias devidamente assinadas pela comissão de Avaliação, tendo como responsável, o Presidente da devida Comissão mencionada a seguir.

Salientamos que o valor locativo se refere à parte física do prédio, não incluso móveis e utensílios.

11. FOTOS:

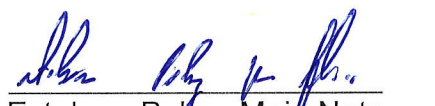


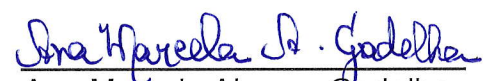


12. DATAS:

12.1. Da Vistoria 15 / 12 / 2022

12.2. Local e Data do Laudo: Caucaia, 15 de dezembro de 2022.


Estolano Polary Maia Neto
Presidente: CREA/CE 8652-D
Matrícula n° 0892


Ana Marcela Alencar Gadelha
Membro: Contr. Matrícula n° 56042


Francisco José Gouveia Soares
Membro: Contr. Matrícula n° 0824.